



Einfamilienhaus mit
Eigentumsgrundstück

massive Bauweise

top Energieeffizienz A+

optimale Grundstücks-
größe ~ 390 m²

Wohnfläche ~ 146 m²

5 ½ Zimmer

Lützowstraße 4 und 4 A
31141 Hildesheim
Marienburger Höhe

„bezugsfertige“ Übergabe

multimediale Telekom-
munikationsanschlüsse

Anschaffungskosten geringer
als bei einer Eigentumswohnung
in vergleichbarer Größe

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht

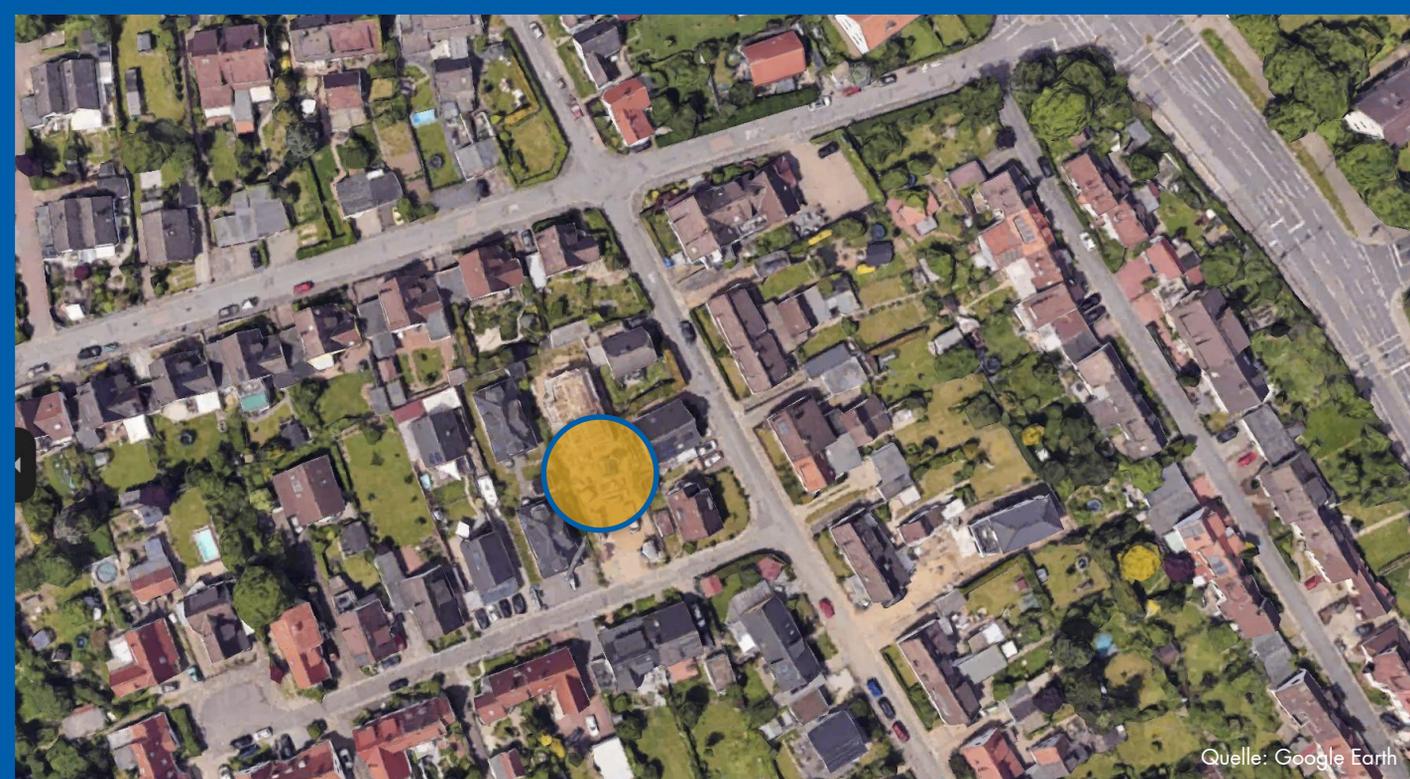


**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Die Lützowstraße liegt im schönen Stadtteil Marienburger Höhe der Stadt Hildesheim. Ein nicht unerheblicher Teil des Stadtteils besteht aus Einfamilienhäusern. Mit einer Fläche von ca. 426 ha und rund 10.000 Einwohnern ist die „Höhe“ ein sehr nachgefragter Stadtteil Hildesheims.

Das Stadtgebiet glänzt durch seine günstige geografische Lage schon allein in Bezug der direkten Busanbindung bis in die hiesige Innenstadt sowie der gut erreichbaren Bundesstraßen B 6 und B 243 und zur Autobahn A 7. Die Innenstadt Hildesheims ist nur ca. 4,5 km entfernt gelegen und mit dem Stadtbus Linie 1 und 4 alle 10 Minuten erreichbar. Die unmittelbar gelegenen Kindergärten, Schulen, die Universität, das Einkaufszentrum an der Marienburger Straße bis hin zur ärztlichen Versorgung runden das Leben auf der Marienburger Höhe ab.

Wer also ein stadtnahes Eigenheim inmitten einer gewachsenen Infrastruktur in idyllisch-ruhiger Lage sucht, sollte sich unsere Einfamilienhäuser in der Lützowstraße 4/4 A in 31141 Hildesheim unbedingt ansehen.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse und wünschen Ihnen viel Freude mit diesem Exposé.

Ihr Schaper-Team

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Objektansichten
Lützwowstraße 4



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de



Objektansichten
Lützowstraße 4 A



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Anschrift:	Lützwowstraße 4 und 4 A 31141 Hildesheim Stadtteil Marienburger Höhe
Haustyp:	freistehendes Einfamilienhaus mit Grundstück (Eigentum)
Wohnfläche:	ca. 146 m ² (+/-)
Geschosse:	1 mit Dachausbau
Raumanzahl:	5 Zimmer mit offenem Wohn-/Küchen-/Essbereich nebst Hauswirtschaftsraum, Bad/WC, Gäste-WC und Abstellraum
Terrasse:	teils überdacht und über den gesamten Wohn-/Küchen-/Essbereich angelegt
Grundstücksgröße:	ca. 383 m ² (Haus 4) ca. 391 m ² (Haus 4 A)
Garage/Carport:	realisierbar Pkw-Stellplatz jeweils vorbereitet
Bauweise:	massiv
Bauart:	Nachhaltigkeit/Trend
Heizungsart:	Luftwärmepumpe inkl. systemrelevantem Warmwasserspeicher/Fußbodenheizung mit Raumthermostaten
Energieausweis:	A+/Endenergiebedarf 24 kWh/(m ² *a) lt. Vorabenergieausweis
Anschlüsse:	Strom, Wasser/Abwasser und Telekommunikation (Multimedia Telekom sowie Vodafone Kabel Deutschland)
Baujahr:	2024 (Baubeginn Ende 2023)
Bauphase/Objektzustand*1:	Erstbezug (Neuzustand)/Haus im Endausbau befindlich/ Besichtigung durch Bautreppe jederzeit möglich

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Bauphase/Objektzustand*1:

Erstbezug (Neuzustand)

Die Lützowstraße 4 und 4 A befinden sich derzeit im Endausbau und lediglich die Endinstallationen/-ausbauten wie

- Fliesenarbeiten sowie Endinstallation Objekte Bad/WC und Gäste-WC
- Endinstallation Elektro
- Einbau Türcargen/-blätter
- Einbau Treppe
- Tapezier- und Malerarbeiten
- Fußbodenarbeiten Vinyl oder Bodenbelag nach umsetzbarem Wunsch

stehen für eine individuelle Gestaltung Ihres Wohntraums aus. Vorgerannte Arbeiten sind im Preis nach unserem Ausbaustandard inbegriffen.

Unsere Einfamilienhäuser werden sozusagen „bezugsfertig“ übergeben.

Gern setzen wir Ihre zusätzliche, individuelle Wünsche um. Eventuell entstehende Mehrkosten würden zur Kaufpreissumme entsprechend zugerechnet werden.

Die Außenbeleuchtung ist käuferseitig zu erbringen und nicht Gegenstand des Kaufgegenstandes.

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de



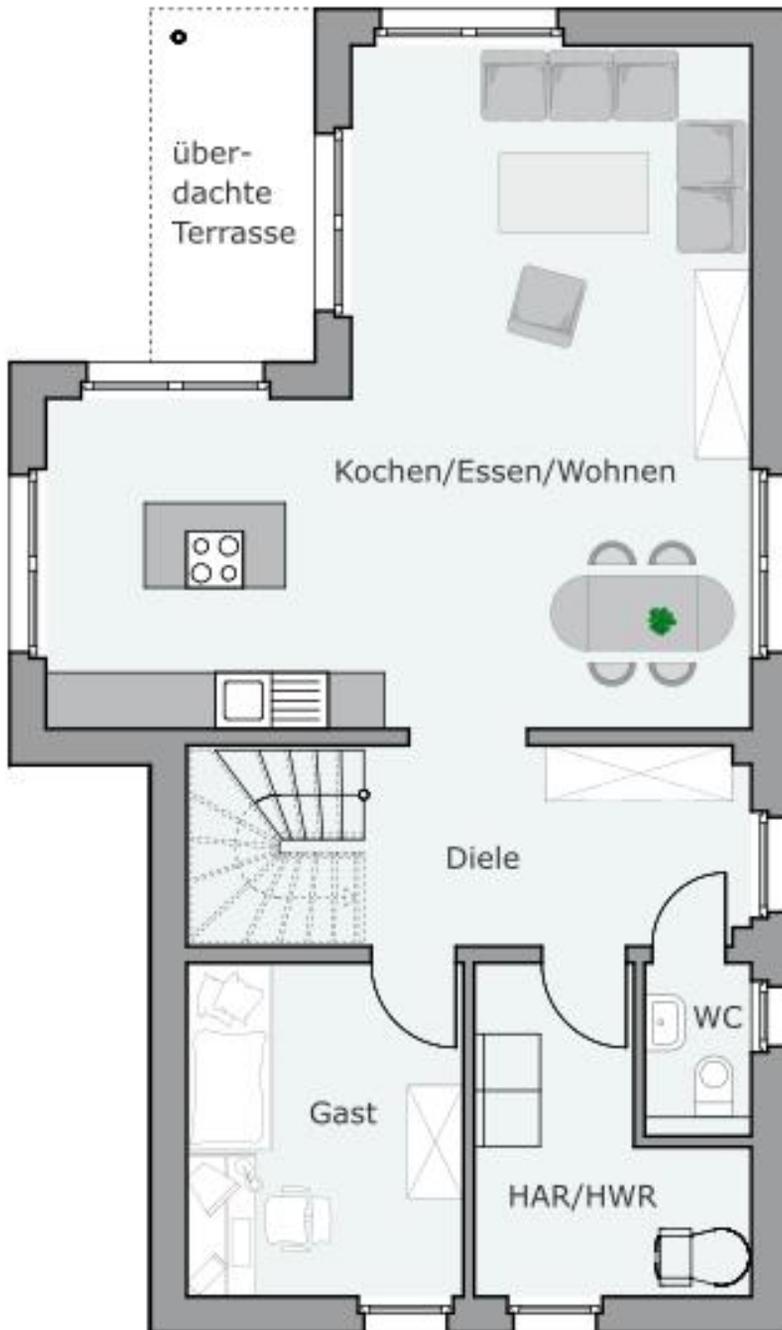


Abbildung anhand
Grundriss Erdgeschoss
Lützowstraße 4

Kochen/Essen/Wohnen
ca. 42 m²

Überdachte Terrasse ca.
3 m² (Ansatz zu ½)

Diele ca. 10 m²

Gast ca. 10 m²

Hauswirtschaftsraum
ca. 8 m²

WC (Gäste-WC) ca. 2 m²

ERDGESCHOSS

Wohnfläche
ca. 75 m²



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de



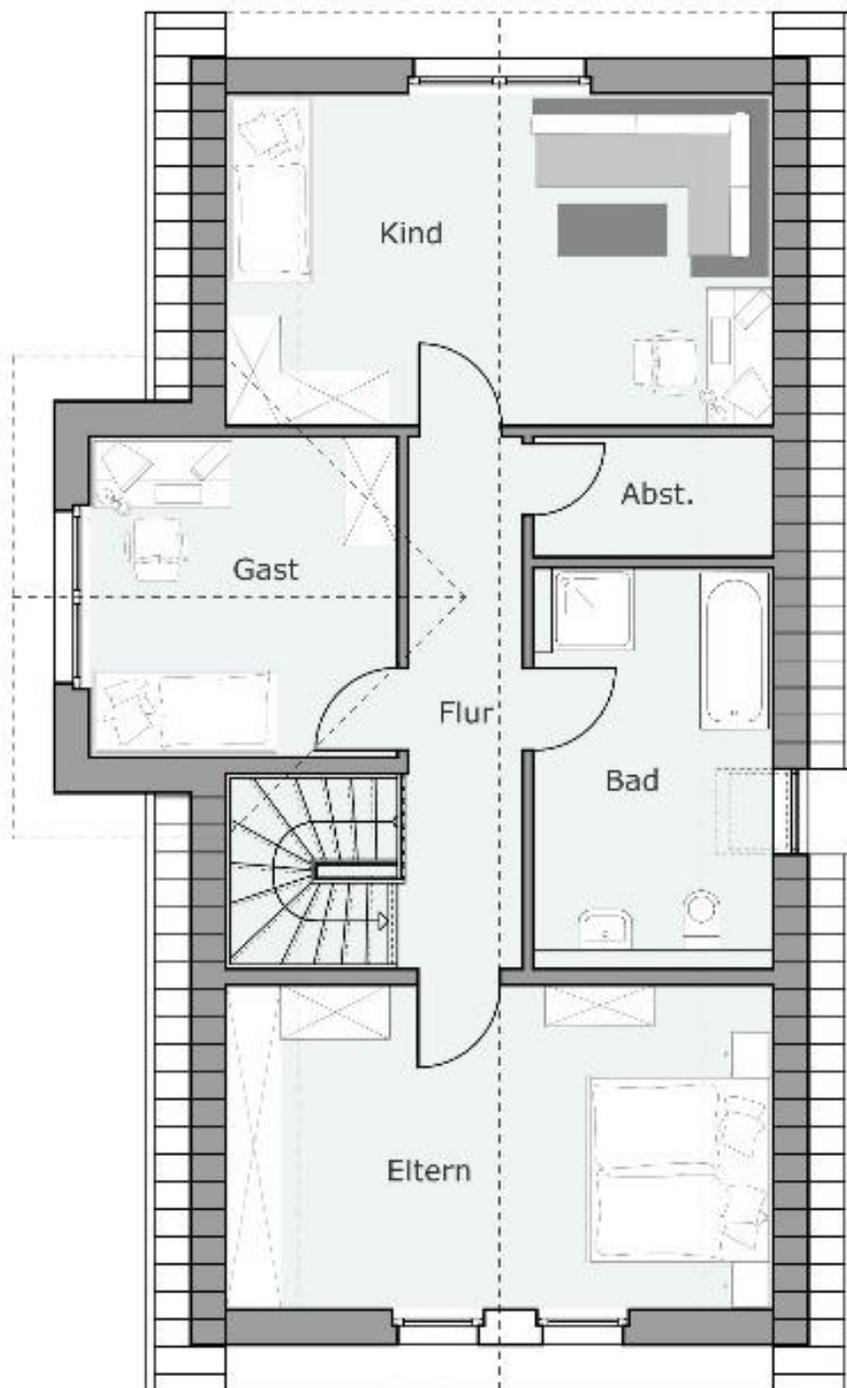


Abbildung anhand
Grundriss Dachgeschoss
Lützwowstraße 4

Kind ca. 20 m²

Gast ca. 12 m²

Flur ca. 7 m²

Abstellraum ca. 3 m²

Bad (Bad/WC) ca. 10 m²

Eltern ca. 19 m²

DACHGESCHOSS

Wohnfläche
ca. 71 m²



gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de





Eine Besichtigung unserer Einfamilienhäuser in der Lützwowstraße 4 und 4 A ist mit vorheriger Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Sollte Ihnen eines unserer Einfamilienhäuser zusagen oder Rückfragen dazu bestehen, so stehen wir Ihnen gern für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.

Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de

05121/81072

info@schaper-haus.de

Ihr Schaper-Team

gemeinsam stark, wenn es um Ihr neues Zuhause geht



**SCHAPER
BAUMEISTER
HAUS**

SCHAPER
Immobilien GmbH

Büroanschrift:
Am Nottbohm 1
31141 Hildesheim
Telefon 05121/81072
E-Mail info@schaper-haus.de

